

*Orig.*

SIRJE PROJEKTIBÜROO OÜ

Niidu 12 Jõgeva 48303

Tel, fax 77 21 985; GSM 53 42 45 64

E - mail: sirje.haavel@mail.ee

---

Töö nr. : 2005106  
Tellija : JÕGEVA MAJANDUSÜHISTU  
Objekt: KINNISTU DETAILPLANEERING

JÕGEVA MAAKONNAS TABIVERE  
VALLAS MAARJA KÜLAS  
ASUVA  
KAUPLUS MAARJA KINNISTU  
DETAILPLANEERING

Arhitekt:

*Mardi*

Ingrid Mardi

Planeeringu koostaja :

*Haavel*

Sirje Haavel

Tellija:

Jõgeva

Majandusühistu

Oktoober , 2005.a.

## KÖITE SISUKORD

### A. Tekstiline osa:

1. Seletuskiri

### B. Lisad:

1. Tabivere Vallavalitsuse korraldus 15. augustist 2005.a. nr. 208 Kauplus Maarja kinnistu detailplaneeringu algatamiseks ja koostamise korraldamiseks
2. Detailplaneeringu lähteülesanne
3. Veemajanduse OÜ pakkumine tuletõrjehüdrandi paigaldamiseks
4. Piirkonna aerofoto
5. Kauplus Maarja katastriüksuse plaan M 1: 2000, mõõdistanud OÜ Vooremaa Vara 16. juunil 2000.a.

### C. Joonised:

- |                            |          |        |
|----------------------------|----------|--------|
| 1. Detailplaneeringu kaart | M 1: 500 | DP - 1 |
| 2. Krundi ristprofiil      | M 1: 200 | DP - 2 |

## SELETUSKIRI

Tabivere vallas Maarja külas asuva Kauplus Maarja kinnistu  
detailplaneeringu juurde

### 1. ÜLDOSA

Käesolevaga on lahendatud Jõgeva maakonnas Tabivere vallas Maarja külas asuva kauplus Maarja kinnistu detailplaneering mõõtkavas 1: 500 maa omaniku Jõgeva Majandusühistu tellimisel.

Planeeringu jooniste koostamisel on tugiplaanidena kasutatud

- Piirkonna aerofotot
- Kauplus Maarja katastriüksuse plaani M 1: 2000, mõõdistanud OÜ Vooremaa Vara 16. juunil 2000.a.
- Maarja küla katastriüksuse 77302: 001: 2260 topo - geodeetilised uurimistööd, maa - ala plaan tehnoorkudega, koostanud REIB 2005.a.

Detailplaneeringu koostamisel on juhitud Tabivere Vallavalitsuse 15. augusti korraldusest nr. 208.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale maa - alale ehitusõiguse andmine, maa kasutamise sihtotstarbe määramine , juurdepääsuteede, haljastuse, tehnoorkudega varustamise lahendamine.

Detailplaneeringuga määratakse planeeritava krundi ehitusõigus, kommunikatsioonide soovitatavad asukohad, parkimisvõimalused, krundi haljastus ja heakorrastus.

### 2. OLEMASOLEV SITUATSIOON

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav maa - ala asub Tabivere vallas Maarja külas Tabivere - Uhmardu maantee T14209 ja Maarja - Otslava maantee T14227 ristmikul, jäädes sellest sellest põhjapoole. Lõuna ja edela pool on Kauplus Maarja kinnistu piirideks temaade piirid.

Planeeritav Kauplus Maarja kinnistu on registreeritud Riigi Maa - ameti Jõgeva maakatastris katastritunnusega 77302: 001 : 260 27. juunil 2001.a.

Maa - ala on hoonestatud kõrghaljastuseta 1048 m<sup>2</sup> suurune maatükk, mis piirneb põhja ja lääne poolt jätkuvalt riigi omandis oleva, korruselamute ja Kauplus Maarja kinnistute vahelise maaga. Ida poolt

piirneb planeeritav maa - ala Karini katastriüksusega, mille maa kasutamise sihtotstarve on tootmismaa.

Planeeritaval kinnistul paiknevad planeeringu koostamise ajal maanteepoolses servas ühekorruseline puidust kauplusehoone ja krundi loodepiiril pikliku ehitusalaga kuur. Hoonete alt vaba ala on kruusakattega plats.

Komunikatsioonidest paiknevad planeeritaval kinnistul vee- ja kanalisatsioonitrass ning elektri madalpinge õhuliin.

Planeeritav Kauplus maarja kinnistu jääb täies ulatuses Tabivere - Uhmardu maantee T14209 ja Maarja - Otslava maantee T14227 kaitsevööndisse ( 50 m äärmise sõiduraja teljest ).

Juurdepääs kinnistule on käesoleval ajal kauplusehoone mõlemast otsast Tabivere - Uhmardu maanteelt kruusakattega juurdesõiduteede kaudu.

### 3. PLANEERINGUALAFUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA

Planeeritaval alal on vastavalt maaomaniku soovile määratud ehitusala uue ärihoone ehitamiseks ja selle juurde kuuluvate teede ja platside rajamiseks. Uue ärihoone ehitamine eeldab kinnistult kogu olemasoleva hoonestuse lammutamist.

Ärihoone ehitusala on paigutatud, lähtuvalt krundi asukohast maastikul ja selle kujust, maanteede ristmikust võimalikult kaugele ehk kinnistu loodepiirile. Ehitusala maksimaalne võimalik suurus on 26,33 x 11,94 m. Ehitusala kirdepoolne serv jääb piirist 1,5 m kaugusele. Ehitusala edelapoolne serv jääb loodepiirist 2,0 m kaugusele. Sellise paigutuse puhul oleks ehitise lähim kaugus maanteest 19,0 m ning kauplusehoone kirdepoolse seina äärde on võimalik rajada prügikonteinerite plats.

Märkus: väljapoole detailplaneeringu kaardil esitatud ehitusala jäävat territooriumi tuleb käsitleda ehituskeelualana.

### 4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeritav alal jääb planeeritav Kauplus Maarja krunt üheks tervikkrundiks pindalaga 1048 m<sup>2</sup>.

## **5. MAA – ALA EHTUSÕIGUS**

### 5.1. MAA KASUTAMISE SIHTOTSTARVE

Planeeritava ala maa kasutamise sihtotstarve on käesoleval ajal 100 % ärimaa ( Ä; s. o. äri - ja büroohonete alune ning nende teenindamiseks vajalik maa ). Maa kasutamise sihtotstarbe muutmise ettepanekut käesoleva detailplaneeringuga ei tehta.

## 5. 2. TÄNAVATE PUNASED JOONED

käesoleva detailplaneeringuga punaseid jooni ega kohustuslikke ehitusjooni ei määrata.

Planeeritava ehitise lähim kaugus sõidutee servast on 19,0 m.

## 5.3. LUBATUD HOONETE ARV KRUNDIL

Lubatud hoonete arv Kauplus Maarja kinnistul on 1 hoone – planeeritav ärihoone (kauplusehoone).

## 5. 4. EHITISTE SUURIM LUBATUD EHITUSALUNE PIND

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind Kauplus Maarja kinnistul on 315 m<sup>2</sup> ehk kuni 30 % krundi pindalast.

## 5. 5. HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS

Planeeritava ühekorruselise ärihoone suurimaks lubatud ehitise osa kõrguseks on planeeritud 8,0 m olemasolevast maapinnast ehk absoluutkõrgusega Balti süsteemis + 79.00.

## 5.6. EHITUSTEVAHELISED KUJAD

Planeeritavale alale ehitatava ärihoone lähikonnas hoonestus puudub ja ehitistevahelisi kujasid seega ei määrata. Ärihoone tuleb projekteerida tulepüsivusklassiga vähemalt TP - 2, s.o. IV kasutusviisiga ühekorruseline hoone, milles viibib korraga alla 250 inimese.

Välise tulekustutusvee saamiseks on varem sõlmitud leping Veemajanduse OÜ - ga asulas olemasoleva , planeeritavast objektist alla 200 m kaugusele jääva puurkaevupumba vahetuseks võimsama vastu ja pumbajaama kõrvale maapealse tuletõrjehüdrandi paigaldamiseks. Hüdrandi asukohale peab olema tuletõrjemasinatetele aastaringne vaba juurdepääs.

Kauplus Maarja territooriumile planeeritava hoone kubatuuri järgi hajaasustuspiirkonna ehitiste puhul on vajalik tulekustutusvee vooluhulk 10 l sekundis 4 tunni jooksul.

Territooriumile planeeritavas hoones sisemist tulekustutusvevärki ei nõuta, kuid selles tuleb ette näha vett mittevajavad esmased tulekustutusvahendid, s.h. paiksed või mobiilsed pulber - või gaaskustutusseadmed vastavalt kehtivatele eeskirjadele ( Ehitiste projekteerimismid EPN 18 ).

## 5.7 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Kuna planeeritaval alal käesoleval ajal haljastus praktiliselt puudub, tuleb uusehituse rajamisel uuendada ka haljastust. Krundi paiknemine maastikul, sellele rajatava ehitise, teede ja platside asukoht jätavad haljastamiseks suhteliselt väikesed võimalused.

Soovitavalt võiks maantee ja planeeritud parkimisplatsi vahele tee ja hoonete eraldamiseks rajada hooldatava murukatte ning madalakasvuliste ilupõõsastega haljasala, kusjuures krundi teepoolne äär jäetakse sihipäraselt kõrghaljastusest vabaks.

Üldiselt tuleb kõik juurdepääsuteed ja platsid katta tolmuvaba kattega, jalgteed kiviplaatkattega ning vabadele aladele külvata muru.

Planeeritav territoorium on lubatud kolmest küljest ümbritseda sobiva piirdega.

## 5.8. TÄNAVATE MAA - ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE

### PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala külgneb Tabivere - Uhmardu maanteega T 14209, mis maantee liigituse järgi on IV klassi kõrvalmaantee. Nimetatud maantee sanitaarkaitsevöönd on 60 m ning maantee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.

Käesoleva detailplaneeringuga senist liikluskorraldust ei muudeta. Kaupluse siseõuele pääs on hoone mõlemast otsast. Juurdepääsuteed on planeeritud jätta olemasolevale asukohale.

Planeeritava ala teega külgnevas lõigus on maapind teega samal tasapinnal, maapinna kalle on põhja suunas krundi piirides langeb maapind 0,5 m võrra.

Parklate ja krundisiseste teede planeering on tehtud vastavalt projekteerimisjuhendi soovitudele. Parkimiskohad on ette nähtud 7 m kaugusele äärmise sõiduraja teljest. Detailplaneeringuga on välja pakutud ärihoone esise platsi katmine tolmuvaba kattega ning sellele parkimiskohtade rajamine 8 - le sõiduautole.

Ärihoone vajalike parkimiskohtade arvuks on võetud parkimisnormatiiv vähekorruselisel alal, mis on 1 parklakoht uue ärihoone 50 m<sup>2</sup> ehitise brutopinna kohta, seega 315 m<sup>2</sup> : 50 = 6,3 parkimiskohta. Lisaks on kaks parkimiskohta näiteks kaupluse töötajate sõidukite tarbeks kinnistu kirdepiiril.

Jalgrattad paigutatakse välisseina äärde sissepääsu kõrvale nende tarbeks paigaldatavasse rattahoidikusse nii, et need oleksid siseruumidest nähtavad.

Parkla ja krundisiseste teede võrk lahendatakse konkreetse ehitusprojekti koostamise käigus, kusjuures parkimiskorralduse ja territooriumil liiklemise reguleerimiseks tuleb ette näha vastav teekattermärgistus.

Planeeritaval alal tuleb täita tee ja teekaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõudeid, mis on kehtestatud teede - ja sideministri määrusega nr. 59 28. septembril 1999.a.

## 5.9. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS

Planeeritavate tehnovõrkude võimalik asukoht on määratud käesoleva detailplaneeringuga ning on esitatud detailplaneeringu kaardil. Kõigi tehnovõrkude lahendus tehakse vastavalt konkreetsetele lähteülesannetele ja tehnilistele tingimustele.

Veevarustus - Ehitatavasse kauplusehoonesse tuuakse vesi olemasoleva hoone veesisendist. Olemasolevas kauplusehoones on veevarustus lahendatud asula ühisveevärgi baasil. Uute trasside rajamist ei ole planeeritud.

Kanaliseerimine - Kauplusehoone reovete kanaliseerimine on lahendatud olemasolevasse asula ühiskanalisatsioonitrassi. Vajadusel tuleb hoonest väljuva toru käänakule ehitada uus kontrollkaev.

Küte - Hoonesse on otstarbekaim rajada elektriküte.

Elektrivarustus - Planeeritava hoone rajamisel tuleb tellida elektrivarustuse projekt, mis koostatakse vastavalt Eesti Energia AS poolt välja antavatele tehnilistele tingimustele.

Sidevarustus - enne ehitusprojekti koostamist tuleb vajadusel taotleda tehnilised tingimused AS Elionilt.

## 5.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA

### KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Kauplus Maarja kinnistul olev ja planeeritav ärikeskkond ei ole keskkonnakaitse seisukohalt reostusohulik. Käsitletavale maa - alale ei ole kavandatud rajada keskkonda ohustava tehnoloogiaga hooneid ega rajatisi.

Kuna kinnistule planeeritud parkla kohtade arv on alla 50, siis parkla sadevete eelnev puhastamine õli - bensiinieraldajaga ei ole nõutav.

Sadeveed hoone katuselt on planeeritud juhtida hoonest eemale ja immutada pinnasesse hoonetagusel haljasalal. Maa - ala vertikaalplaneerimises käesoleva detailplaneeringuga suuremaid muudatusi planeeritud ei ole.

Jäätmete kogumise konteinerite sobivaim asukoht on hoone edelapoolse otsaseina juures. Prügikastid on vajalikud hoone sissepääsu juures ja parkimisplatsil.

## 5.11. SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeritaval alal ei ole servituutide kehtestamine vajalik, kuna nimetatud alal ei ole kinnistuid läbivaid trasse ega liine, ka mitte üldkasutatavaid teid ega tänavaid.

Planeeritaval alal tuleb täita tee ja teekaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõudeid, mis on kehtestatud teede - ja sideministri määrusega nr. 59/28. septembril 1999.a.

## 6. 12. KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Ärikrundil on kuritegevuse riskide vähendamiseks võimalik paigaldada hoonesse valvesignalisatsioon. Territooriumi võib kolmest küljest piirata sobiva piirdega.

Vajalik on projekteerida ja paigaldada välisvalgustus soovitavalt nii hoone kui ka parkimisplatsi valgustamiseks.

### 5.13. NÕUDED PROJEKTEERIMISELE PLANEERINGUALAL

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamine annab õiguse rajada hoonestus detailplaneeringu kaardil esitatud ehitusalale.

Planeeritavale ärihoonele tuleb koostada ehitusprojekt, mis oleks kooskõlas Majandus – ja kommunikatsiooniministeeriumi 27. detsembri 2002.a. määrusega nr. 70 “ Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile “.

Projekt peab sisaldama:

- ehitusprojekti arhitektuuriosa ja seletuskirjad
- ehitusprojekti ehituskonstruksiooniosa, kütte - ja ventilatsiooniosa, veevarustus- ja kanalisatsiooniosa, elektri ja nõrkvoolupaigaldiste osa ja tuleohutuse osa seletuskirjad.

Ehitusprojekt peab olema kooskõlastatud Jõgevamaa Päästeteenistuse, Jõgevamaa Keskkonnateenistuse ja Tartu Tervisekaitsetalituse Jõgevamaa osakonnaga.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osas lahendatakse kinnistu piires torustike paiknemine vastavalt konkreetsele ehitusprojektile.

Koostas:  Sirje Haavel